

KOPL
Baltic Kaj 1, 2. sal
4600 Køge

**Center for Teknik og Miljø
Team Byg, BBR og Landzone**

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6005
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
01-10-2026

Sagsnr.
24-033745

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af udhus-/garagebygning på Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæksminde

Kære ansøgere

Vi skriver til jer for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til opførelse af en ny, ca. 97 m² stor udhus-/garagebygning i tilknytning til beboelsen på ejendommen Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæksminde, matr. nr. 56o, Karrebæk By, Karrebæk.

Udhus-/garagebygningen opføres som erstatning for og på samme placering som ejendommens BBR bygning nr. 2, en tiloversbleven landbrugsbygning, der nedrives.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 31. oktober 2026, og der ikke er klaget over den. I vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen skal være udnyttet indenfor 5 år fra offentliggørelsen.

Det, I har søgt om, kræver også nedrivnings- og byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået disse. Hvis I ikke har søgt nedrivnings- og byggetilladelse, skal I gøre det på www.byggomiljoe.dk.

Det ansøgte kræver også dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har den 19. april 2024 meddelt dispensation fra denne, naturbeskyttelseslovens § 15. Denne dispensation skal være udnyttet inden 3 år efter den er meddelt, og byggeriet forudsættes således på baggrund af de allerede meddelte afgørelser påbegyndt senest den 19. april 2027.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi Næstved Kommune har ophævet en tidligere lokalplan for området, så den oprindelige driftsbygning kunne nedrives, fordi Kystdirektoratet har meddelt den fornødne dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse, og fordi kommunen normalt giver tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse i landzone.

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den fredag den 1. oktober 2026 på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer>.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. I kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

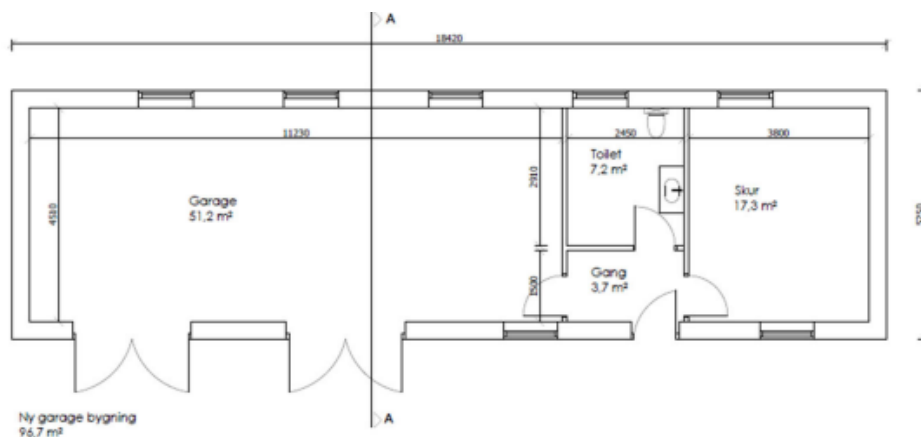
Redegørelse for sagen

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

I har på vegne af ejendommens ejer søgt om opførelse af en ny, 96,7 m² stor bygning, der skal anvendes som dobbelt garage og udhus med toilet. Tegninger fra ansøgningsmaterialet er indsat herunder.

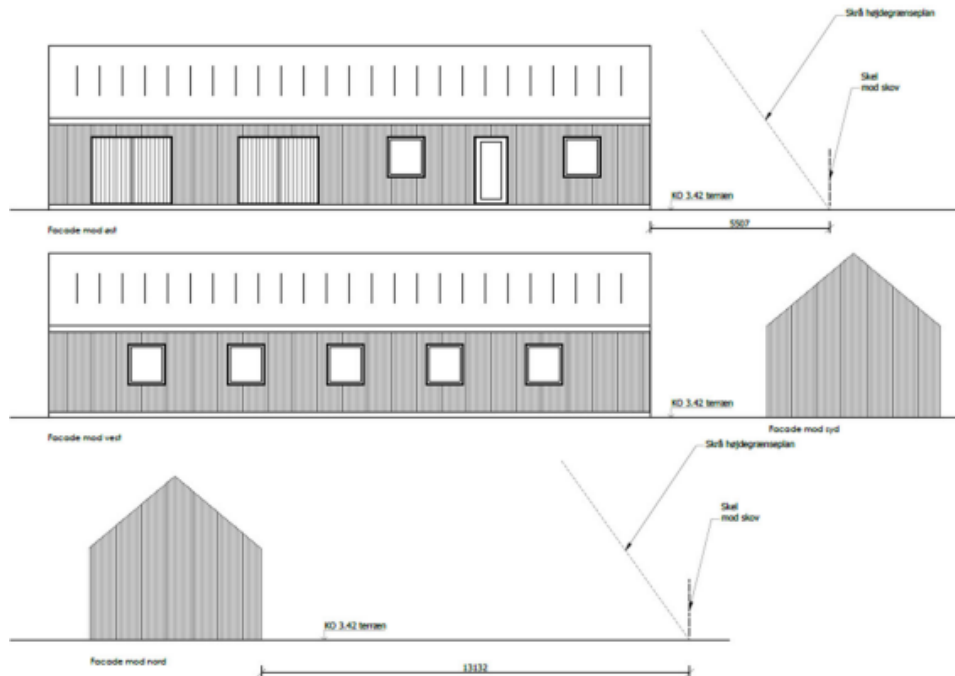


Indretnings tegning for ny udhus-/garagebygning



Bygningen opføres som en længebygning med 40 graders saddeltag, beklædt med tagpap. Facader beklædes med trælister.

Facadehøjden bliver på 2,65 meter og kiphøjden på bygningen bliver 8,44 meter.



Ny udhus-/garagebygning på Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæk, jf. ansøgningsmaterialet. Facader set fra hhv. øst, vest, syd og nord.



Udsnit af situationsplan fra ansøgningsmaterialet

Placering

Ejendommen Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæksminde, er jf. BBR registreret som en ca. 3,6 ha stor landbrugsejendom, der er beliggende i



landzone, planmæssigt set frit i det åbne land, ca. 10 km sydvest for Næstved og 2 km nordvest for Karrebæksminde.

Ejendommens placering er vist med rød prik på nedenstående oversigtskort:



Ejendommen Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæk, her vist med rød prik, ligger ved Karrebækstorp Skov vest for Karrebæksminde, ca. 10 km sydvest for Næstved.

Plangrundlag

Med en beliggenhed ca. 250 meter nord for kysten mod Karrebæksminde Bugt, ligger ejendommen Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæk, inden for den 3 km brede Kystnærhedszone. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, der har til formål at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

Ejendommen ligger også indenfor naturbeskyttelseslovens § 15, 300 meter strandbeskyttelseslinje, der har til formål at sikre mod tilstandsændringer, så arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Administration af strandbeskyttelseslinjen varetages af Kystdirektoratet, der den 19. april 2024 har meddelt dispensation til at genopføre en bygning efter nutidig standard til erstatning for den oprindelige, ca. 100 m² store bindingsværksbygning fra 1775, der nedrives. Kystdirektoratet har ved afgørelsen i øvrigt bl.a. lagt vægt på, at bygningen opføres landværts boligen på ejendommen og op imod et skovstykke, hvorved ændringernes påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet bliver ubetydelig.

I Næstved Kommunes kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Området er også udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.



Den gamle bindingsværksbygning fra 1775, der ønskes erstattet af en ny og tidssvarende udhus-/garagebygning, blev tilbage i 1990 udpeget med en bevaringsværdi på 2 i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas for Næstved Kommune.

I 2009 søgte den tidligere ejer om nedrivning af den gamle bindingsværksbygning. Næstved Kommune nedlagde iidlertid et PL § 14-forbud mod nedrivning af bygningen, og vedtog i 2012 lokalplan 034, som havde til formål at forhindre nedrivning af den bevaringsværdige bygning, at sikre de eksisterende oplevelsesværdier ved skov og kystlandskab, og at regulere omfang og udformning af fremtidig bebyggelse.



Foto af den gamle, bevaringsværdige bindingsværksbygning på Vesterhavevej 207, 4736 Karrebæksminde, fra lokalplan 034 i 2011.

I august 2024 har I på vegne af ansøger søgt om at få aflyst den bevarende lokalplan for bebyggelsen på ejendommen, idet den gamle bindingsværksbygning nu pga. mange års manglende vedligeholdelse fremstår så nedslidt, at der er fare for nedstyrtning.



Ansøgers fotos af samme bygning, der ønskes nedrevet, juli 2026.



Næstved Kommune aflyste lokalplan 034 den 29. juli 2025, hvilket nu muliggør nedrivning af og opførelse af en ny bygning, jf. NBL §15- og landzonepraksis omtrent svarende til den oprindelige fsva. udformning, placering og anvendelse.

Den ansøgte bygning ligger umiddelbart øst for Karrebækstorp Skov, og hele ejendommen er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, dog ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet varetages ved landzonesagsbehandlingen.



Den aflyste lokalplan 034 for ejendommen Vesterhavevej 207, vist med sort streg. Arealer vist med gule ejendomsskel og gul priksignatur er omfattet af NBL § 15, strandbeskyttelseslinjen, mens den lyst grønne skravering viser skovbyggelinjen omkring Karrebækstorp Skov.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 1,8 km nordvest for det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde. Havet og kysten umiddelbart ud for Vesterhave er ikke udpeget som Natura 2000-område.



Det er vores vurdering, at udskiftning af en sekundær bygning på en ejendom udenfor et Natura 2000-område, ikke påvirker Natura 2000-området, naturtyper, levesteder eller arter væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EU's habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge bilag IV-plantearter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter på egnede lokaliteter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Indenfor 100 meter fra bygningen, der ønskes nedrevet og genopført, er der konkrete fund af 3 forskellige flagermusarter: dværgflagermus, frynseflagermus og sydflagermus. Da flagermusene typisk findes i områder med løvskog, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger, har Næstved Kommune stillet krav om, at der gennemføres en konkret flagermusundersøgelse af det gamle bindingsværkshus, der kan være levested for flagermusene, inden nedrivning.

I har som rådgiver for ejer af ejendommen gennemført en undersøgelse af den gamle bindingsværksbygning, dels fysisk gennemgang, dels to lytteundersøgelser i yngleperioden og én i eftersommerperioden med henblik på at afklare, om bygningen anvendes som opholdssted.

Der blev ikke observeret flagermus i bygningen, og der blev ikke fundet ekskrementer eller urinspor på mure, gavle eller vinduer eller i loftsrummet. Loftet i bygningen er ikke isoleret, bygningen er ikke opvarmet, og tagfladen fremstår nu gennembrudt flere steder. Bygningens indre er derfor i dag i vidt omfang eksponeret for vind, nedbør og udsving i temperaturen, hvilket gør den uegnet som (vinter)opholdssted for flagermus. Ejer har i øvrigt oplyst, at der ikke er observeret flagermus i den gamle bygning, men til gengæld i ejendommens hovedhus.

Ved lytningen blev der registreret i alt fem forskellige arter af flagermus, men ingen af dem kunne henføres til den forfaldne bygning, men afspejler flagermusenes anvendelse af det omgivende landskab, herunder skovbrynet og vandfladerne i området.

Samlet set blev det ved flagermusundersøgelsen konkluderet, at nedrivningen af den gamle bindingsværksbygning vil kunne gennemføres, uden at der sker beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller



rasteområder for flagermus, og uden at den vedvarende økologiske funktionalitet for flagermus i området forringes.

Det anbefales dog som en forsigtighedsforanstaltning, at nedrivningen gennemføres i vinterhalvåret (november-marts) inden flagermusenes aktive periode.

Opførelsen af den nye bygning som erstatning for den nedrevne vurderes ikke i sig selv at påvirke arter af flagermus, og den vedvarende økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområdet i området vurderes at blive opretholdt på mindst samme niveau som hidtil.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Da den nye bygning opføres på en eksisterende gårdsplads med omtrent samme fodaftryk som den oprindelige bygning, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padder eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 250 meter fra kysten, 790 meter fra et skovvandløb i Karrebækstorp Skov og ca. 5 km fra Bjørnebæk Sø mod vest.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløb, søer og kystvande eller hvis det kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Genopførelse af en ny udhus-/garagebygning i omtrent samme størrelse og med samme placering som en tidligere bygning, der nedrives, ændrer ikke væsentligt på afledningen af overfladevand i området.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen derfor, at det ansøgte ikke vil forringe tilstanden af vandløb, søer eller kystvande væsentligt – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område uden drikkevandsinteresser. Det er vores vurdering, at genopførelse af bygningen efter nedrivningen ikke påvirker grundvandsinteresser og ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller påvirkning af grundvandsforekomster.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse i landzone.



Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Opførelse af udhus-/garagebygninger i tilknytning til beboelser i landzone er ikke i strid med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, når bebyggelsen på en ejendom fortsat opleves som én samlet enhed i landskabet.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Kystdirektoratet har meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til udskiftning af den utidssvarende bindingsværksbygning med en ny og mere tidssvarende udhus-/garagebygning i en arkitektur og med et materialevalg som ansøgt. Kystdirektoratet har bl.a. langt vægt på, at genopførelsen af udhusbygningen ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.
- En tidligere lokalplan for ejendommen, der havde til formål at sikre den bevaringsværdige bindingsværksbygning mod nedrivning, er blevet afløst, idet bygningen nu vurderes at være i så dårlig stand, at bevaring ikke længere er mulig.
- Udskiftning af den ca. 250 år gamle bindingsværksbygning med en ny i omtrent samme størrelse, med samme beliggenhed og anvendelse, vil ikke væsentligt ændre på oplevelsen af skoven som landskabselement, og det vurderes heller ikke have væsentlig påvirkning af skovbrynet som biotop og levested.
- Den gamle bygning er konkret gennemgået for forekomst af flagermus og der er foretaget lytteprøver i området med henblik på nærmere kortlægning af, om den gamle bygning anvendes som leve-, yngle- eller rasteplass for Bilag IV-arter af flagermus. Flagermusundersøgelsen viste, at nedrivning af den gamle bygning ikke væsentligt vil påvirke beskyttede Bilag IV-arter og deres levesteder.
- Den ansøgte udskiftning af ejendommens sekundære bygning vurderes ikke væsentligt at påvirke naboer.



Andre forhold, I skal være opmærksom på

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte kommunen på vandloeb@naestved.dk først, da det kan kræve en tilladelse.

Ejer eller bygherre kan få en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark om eventuelle fortidsfund, før anlægsarbejdet igangsættes. Det giver de bedste muligheder for at undgå, evt. at måtte standse et allerede igangsat anlægsarbejde og udgifter til arkæologisk undersøgelse. Museet kan kontaktes pr. mail på sagsbehandling@museerne.dk

Hvis I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. En udtalelse fritager ikke for denne forpligtelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I kan skrive til os på jordforurening@naestved.dk.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de øvrige regler, som vi har nævnt i brevet:

Strandbeskyttelseslinjen har hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 15, og Kystdirektoratet er myndighed.

Forholdet mellem landzonetilladelser og artsbeskyttelsen er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.

Forholdet mellem landzonetilladelser og sikring af Natura 2000-områder er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 4 og 5.

Pligt til sikring af at tilstanden samt muligheden for opfyldelse af miljømål for overfladevand og grundvandsforekomster er beskrevet i indsatsbekendtgørelsens § 8.

Ændringer af dræn og vandløb er reguleret af vandløbslovens §§ 6 og 17.

Forurening skal anmeldes til os efter miljøbeskyttelseslovens § 21.

Krav om standsning af arbejdet ved arkæologiske fund er reguleret af museumslovens § 27, stk. 2.

I kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

Afgørelsen og de vilkår, der er knyttet til den, kan påklages til Planklagenævnet. Nævnet afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Ifølge planlovens § 59 er ministeren og enhver med retlig interesse (fx ansøger og ejer) klageberettiget. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelse af natur og miljø som hovedformål, eller som varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Det er et krav, at foreningen/organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer formålet, og at den repræsenterer mindst 100 medlemmer.



Du klager via Klageportalen, som du finder et link til hos Nævneshuset: www.naevneshuset.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til kommunen.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, hvilket er en betingelse for klagenævnets behandling af sagen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger efter annonceringen, dvs. **senest den 30. oktober 2026**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneshuset.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Hvis du ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen

I er velkomne til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Kystdirektoratet, kdi@kyst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk